



Revenu foncier et démembrement

Qui peut imputer le déficit ?

Le Conseil d'Etat pulvérise la doctrine administrative...

Newsletter n°17 475 du 17 NOVEMBRE 2017



Conseil d'État
10ème - 9ème chambres réunies
Mercredi 8 novembre 2017
N° 399764

Les faits

M. et Mme A. ont constitué, avec leurs enfants, une société civile immobilière, dans laquelle ils détiennent chacun la pleine propriété de vingt parts sociales et l'usufruit de vingt autres parts dont leurs enfants possèdent la nue-propriété.

L'administration fiscale a remis en cause, pour les années 2009 et 2010, la déductibilité des sommes correspondant à la quote-part du déficit de la SCI, résultant des charges courantes de réparation de son immeuble, que M. et Mme A. avaient imputée sur leurs revenus fonciers à concurrence des parts sociales dont ils détiennent uniquement l'usufruit.

La décision

Aux termes de l'article 8 du code général des impôts, dans sa rédaction applicable au litige : " Sous réserve des dispositions de l'article 6, les associés des sociétés en nom collectif et les commandités des sociétés en commandite simple sont, lorsque ces sociétés n'ont pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part de bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la société.

En cas de démembrement de la propriété de tout ou partie des parts sociales, l'usufruitier est soumis à l'impôt sur le revenu pour la quote-part correspondant aux droits dans les bénéfices que lui confère sa qualité d'usufruitier.

Le nu-propriétaire n'est pas soumis à l'impôt sur le revenu à raison du résultat imposé au nom de l'usufruitier. / Il en est de même, sous les mêmes conditions : / 1° Des membres des sociétés civiles qui ne revêtent pas, en droit ou en fait, l'une des formes de sociétés visées à l'article 206 1 et qui, sous réserve des exceptions prévues à l'article 239 ter, ne se livrent pas à une exploitation ou à des opérations visées aux articles 34 et 35 (...) ".

Il résulte de ces dispositions qu'en cas de démembrement de la propriété des parts d'une société de personnes détenant un immeuble, qui n'a pas opté pour le régime fiscal des sociétés de capitaux, l'usufruitier de ces parts est soumis à l'impôt sur le revenu à raison de la quote-part des revenus fonciers correspondant aux droits dans les résultats de cette société que lui confère sa qualité. Lorsque le résultat de cette société de personnes est déficitaire, l'usufruitier peut déduire de ses revenus la part du déficit correspondant à ses droits.

Remarque

Par cette décision la Haute cour censure la décision de la Cour administrative d'appel de Bordeaux (CAA Bordeaux n°14BX01701 15/03/2016) ainsi que la position de l'administration exprimée dans le BOFiP au §150 du BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20 :

« La prise en compte des déficits fiscaux réalisés par la société revient de droit au nu-proprétaire qui, en tant qu'associé, doit répondre des dettes sociales. »

Il convient de rappeler que l'administration précise qu'il est possible de déroger à cette règle en application du §100 du BOI-BIC-CHAMP-70-20-10-20 :

« Toutefois, l'usufruitier et le nu-proprétaire de droits sociaux démembrés peuvent décider d'une répartition conventionnelle des résultats sociaux opposable à l'administration fiscale à condition qu'elle ait été conclue ou insérée dans les statuts avant la clôture de l'exercice aux termes d'un acte régulièrement enregistré, ayant date certaine ».

NOTRE PROCHAINE FORMATION CONSACREE AU BON USAGE DES SOCIETES CIVILES

<p>PARIS</p>  <p>6 DECEMBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>SOCIÉTÉS CIVILES ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX: APPROCHE PRATICO PRATIQUE</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
---	--	---	--

SUITE...



NOTRE TOURNEE 2018

PANORAMA DE L'ACTUALITE FISCALE

7 HEURES DE FORMATION

UN SUPPORT DE PLUS DE 200 PAGES

DES SIMULATEURS PEDAGOGIQUES

JANVIER		FÉVRIER		MARS	
SAM 20		JEU 1	NANTES	JEU 1	PARIS
D 21		VEN 2	RENNES	VEN 2	61-304 Ch. le Bon ○
LUN 22	04	SAM 3		SAM 3	62-303 Guérolé
MAR 23	PARIS	D 4		D 4	63-302 Casimir
MER 24	BORDEAUX	LUN 5	CLERMONT Fd	LUN 5	64-301 Olive 10
JEU 25	AIX EN PROVENCE	MAR 6	PARIS	MAR 6	65-300 Colette
VEN 26	LYON	MER 7	MONTPELLIER/BIARRITZ	MER 7	66-299 Félicité
SAM 27		JEU 8	NICE	JEU 8	PARIS
D 28		VEN 9		VEN 9	
LUN 29	05	SAM 10		SAM 10	
MAR 30	PARIS	D 11		D 11	
MER 31	TOULOUSE / LILLE	LUN 12	07	LUN 12	11

INSCRIVEZ VOUS VITE ! (60% des places déjà réservées)

NOMBRE DE PLACES LIMITE [DETAILS ET INSCRIPTIONS CLIQUEZ ICI](#)

SUITE...



NOS PROCHAINES FORMATIONS CONSACREES A L'IMMOBILIER



<p>LE LOUEUR EN MEUBLE Un OVNI :Analyse juridique et fiscale JACQUES DUHEM</p>	<p>PARIS 21 NOVEMBRE 2017 7 HEURES DE FORMATION</p>		<p>DETAILS ET INSCRIPTIONS CLIQUEZ ICI</p>
<p>LE LOUEUR EN MEUBLE Un OVNI :Analyse juridique et fiscale JACQUES DUHEM</p>	<p>LYON 5 DECEMBRE 2017 7 HEURES DE FORMATION</p>		<p>DETAILS ET INSCRIPTIONS CLIQUEZ ICI</p>



LES DERNIERES DATES POUR 2017 QUELQUES PLACES DISPONIBLES...

<p>PARIS  22 NOVEMBRE 2017 7 HEURES DE FORMATION</p>	 STEPHANE PILLEYRE	<p>COMMENT INTÉGRER DÉSORMAIS L'ASSURANCE VIE DANS LES STRATÉGIES PATRIMONIALES</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION <u>Programme détaillé et inscription</u></p>
---	---	--	--

SUITE...

<p>PARIS</p>  <p>23 et 24 NOVEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>JACQUES DUHEM</p>	<p>MAITRISER LES FONDAMENTAUX DE LA FISCALITÉ PATRIMONIALE</p>	<p>INITIATION A LA GESTION DE PATRIMOINE</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>28 et 29 NOVEMBRE 2017</p> <p>14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>PIERRE-YVES LAGARDE, STEPHANE PILLEYRE ET JACQUES DUHEM</p>	<p>GESTION ET TRANSMISSION DU PATRIMOINE PROFESSIONNEL : ANALYSER ET MAÎTRISER LES SCHÉMAS À RISQUES</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>6 DECEMBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>SOCIÉTÉS CIVILES ASPECTS JURIDIQUES ET FISCAUX: APPROCHE PRATICO PRATIQUE</p>	<p>PERFECTIONNEMENT ACTUALISATION</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>

SUITE...

<p>PARIS</p>  <p>7 et 8 DECEMBRE 2017 14 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>STEPHANE PILLEYRE</p>	<p>FONDAMENTAUX DE LA GESTION DE PATRIMOINE MISE EN PRATIQUE DU CONSEIL PATRIMONIAL</p>	<p>INITIATION A LA GESTION DE PATRIMOINE</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>
<p>PARIS</p>  <p>7 DECEMBRE 2017</p> <p>7 HEURES DE FORMATION</p>	 <p>FREDERIC AUMONT PHILIPPE DELORME</p>	<p>ANTICIPER LES RISQUES DE DECES ET/OU D'INCAPACITE DU CHEF D'ENTREPRISE SUR L'OUTIL PROFESSIONNEL</p>	<p>INGENIERIE PATRIMONIALE DU CHEF D'ENTREPRISE</p> <p><u>Programme détaillé et inscription</u></p>